



**ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE
SPRAWOZDANIE FINANSOWE
Grupy Kapitałowej BBI Development S.A.
ZA OKRES 01.01.2026 r. – 30.06.2026 r.**

OŚWIADCZENIE ZARZĄDU

Na podstawie rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 6 czerwca 2025 r. w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim (Dz. U. 2025, poz. 755) Zarząd jednostki dominującej oświadcza, że wedle swojej najlepszej wiedzy, niniejsze sprawozdanie finansowe i dane porównywalne sporządzone zostały zgodnie z obowiązującymi Spółkę zasadami rachunkowości oraz że odzwierciedlają w sposób prawdziwy, rzetelny i jasny sytuację majątkową i finansową Grupy oraz jej wynik finansowy.

Niniejsze śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało przygotowane przy zastosowaniu zasad rachunkowości, zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej, które zostały zatwierdzone przez Unię Europejską oraz w zakresie wymaganym przez rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 6 czerwca 2025 r. w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim (Dz. U. 2025, poz. 755). Sprawozdanie to obejmuje okres od 1 stycznia 2026 roku do 30 czerwca 2026 roku.

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development SA ZA OKRES 01.01.2026 – 30.06.2026 R.
(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)

WYBRANE DANE FINANSOWE ZE SKONSOLIDOWANEGO RACHUNKU ZYSKÓW I STRAT ORAZ SKONSOLIDOWANEGO RACHUNKU PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

Wyszczególnienie	01.01.2026 - 30.06.2026		01.01.2025 - 30.06.2025	
	PLN	EUR	PLN	EUR
Przychody operacyjne	9 680	2 276	13 732	3 253
Udział w zyskach (stratach) jednostek stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięć rozliczanych metodą praw własności	3 652	859	3	1
Zysk (strata) na działalności operacyjnej	2 783	654	127	30
Zysk (strata) brutto	-567	-133	-2 564	-607
Zysk (strata) netto	-1 024	-241	-3 294	-780
Średnia ważona liczba akcji wykazana dla potrzeb wyliczenia wartości podstawowego zysku na jedną akcję w tys. sztuk. (*)	9 999	9 999	10 048	10 048
Zysk (strata) netto na akcję zwykłą (zł/euro)	-0,10	-0,02	-0,33	-0,08
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	-6 823	-1 605	14 456	3425
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-707	-166	-604	-143
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	-5 242	-1 233	7 405	1 754
Przepływy pieniężne netto razem	-12 786	-3 007	21 166	5 015

WYBRANE DANE FINANSOWE ZE SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA Z SYTUACJI FINANSOWEJ

Wyszczególnienie	30.06.2026		31.12.2025	
	PLN	EUR	PLN	EUR
Aktywa razem	254 141	59 153	254 707	60 261
Zobowiązania razem	100 459	23 383	99 841	23 622
w tym zobowiązania i rezerwy krótkoterminowe	94 395	21 971	49 122	11 622
Kapitał własny akcjonariuszy jednostki dominującej	153 681	35 771	154 865	36 640
Kapitał zakładowy	50 668	11 793	50 668	11 988
Liczba akcji na koniec okresu (*) przyjęta do wyliczenia wartości księgowej na akcję, w tys. sztuk	10 002	10 002	10 026	10 026
Wartość księgowa na akcję (zł/euro)	15,36	3,58	15,45	3,65

(*) liczba akcji pomniejszona o akcje skupione w celu umorzenia

Do przeliczenia wybranych danych pozycji rachunku zysków i strat oraz rachunku przepływów pieniężnych użyto kursu będącego średnią arytmetyczną kursów NBP obowiązujących na ostatni dzień poszczególnych miesięcy danego okresu, wynoszącego odpowiednio:

za okres bieżący tj. 01.01.2026 – 30.06.2026: **4,2522 PLN/Euro**
za okres porównawczy tj. 01.01.2025 – 30.06.2025: **4,2208 PLN/Euro**

Do przeliczenia wybranych danych sprawozdania z sytuacji finansowej użyto kursu ustalonego na ostatni dzień okresu sprawozdawczego, wynoszącego odpowiednio:

na dzień 30 czerwca 2026 r. **4,2963 PLN/Euro**
na dzień 31 grudnia 2025 r.: **4,2267 PLN/Euro**

INFORMACJE OGÓLNE

I. DANE JEDNOSTKI DOMINUJĄCEJ:

Nazwa:	BBI Development S.A. (dalej: Spółka; jednostka dominująca)
Forma prawna:	Spółka akcyjna
Siedziba:	Warszawa
Kraj rejestracji:	Polska
Podstawowy przedmiot działalności:	- Działalność holdingów finansowych - Działalność trustów, funduszy i podobnych instytucji finansowych - Pozostała finansowa działalność usługowa - Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków - Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi i dzierżawionymi
Organ prowadzący rejestr:	Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy
Numer statystyczny REGON:	010956222

II. CZAS TRWANIA GRUPY KAPITAŁOWEJ:

Spółka dominująca - BBI Development SA - i pozostałe jednostki Grupy Kapitałowej zostały utworzone na czas nieoznaczony.

III. OKRESY PREZENTOWANE

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zawiera dane za okres od 1 stycznia 2026 roku do 30 czerwca 2026 roku. Dane porównawcze prezentowane są według stanu na dzień 31 grudnia 2025 roku dla śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej, za okres od 01 stycznia 2025 roku do 30 czerwca 2025 roku dla śródrocznego skróconego skonsolidowanego rachunku zysków i strat, śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania z całkowitych dochodów, śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania z przepływów pieniężnych oraz śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania ze zmian w kapitale własnym.

IV. SKŁAD ORGANÓW JEDNOSTKI DOMINUJĄCEJ WEDŁUG STANU NA DZIEŃ 30.06.2026 R.:

Zarząd:

Michał Skotnicki	- Prezes Zarządu
Rafał Szczepański	- Wiceprezes Zarządu
Piotr Litwiński	- Członek Zarządu
Krzysztof Tyszkiewicz	- Członek Zarządu

Skład Rady Nadzorczej Jednostki Dominującej:

Na dzień 30 czerwca 2026 roku w skład Rady Nadzorczej wchodzi:

Leszek Nowina-Witkowski	- Przewodniczący Rady Nadzorczej (*)
Leszek Skop	- Sekretarz Rady Nadzorczej (*)
Karol Żbikowski	- Zastępca Przewodniczącego Rady Nadzorczej (*)
Piotr Sadownik	- Członek Rady Nadzorczej
Franciszek Hutten-Czapski	- Członek Rady Nadzorczej
Robert Jakoniuk	- Członek Rady Nadzorczej

V. Zmiany w składzie Zarządu i Rady Nadzorczej Jednostki Dominującej:

W dniu 23 czerwca odbyło się Zwyczajne Walne Zgromadzenie Jednostki Dominującej na którym podjęto m.in. uchwałę o powołaniu Rady Nadzorczej XI kadencji w składzie jak powyżej. W prezentowanym okresie skład Zarządu Jednostki Dominującej nie zmienił się.

(*) uchwały o wyborze Przewodniczącego, Zastępcy Przewodniczącego oraz Sekretarza Rady Nadzorczej zostały podjęte na posiedzeniu Rady Nadzorczej w dniu 15 września 2026

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development SA ZA OKRES 01.01.2026 – 30.06.2026 R.
(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)

VI. SPÓŁKI POWIĄZANE NALEŻĄCE DO GRUPY KAPITAŁOWEJ BBID

W skład Grupy Kapitałowej BBI Development S.A. wchodzi Jednostka Dominująca oraz wykazane w tabeli poniżej jednostki zależne.

Wyszczególnienie	Metoda konsolidacji	Udział Grupy w kapitale zakładowym (w %)	
		30.06.2026	31.12.2025
BBI Development S.A.	-	Jednostka dominująca	Jednostka dominująca
Realty 2 Management Sp. z o.o.	Pełna	100%	100%
Realty 3 Management Sp. z o.o.	Pełna	100%	100%
Realty 4 Management Sp. z o.o.	Pełna	100%	100%
Realty 3 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 3 Sp.k.	Pełna	100%	100%
Realty 4 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 4 Sp.k.	Pełna	100%	100%
Realty 3 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 5 Sp.k.	Pełna	100%	100%
Realty 3 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 6 Sp.k.	Pełna	100%	100%
Realty 4 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 7 SKA	Pełna	100%	100%
Realty 2 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 10 Sp.k.	Pełna	100%	100%
Juvenes-Projekt Sp. z o.o.	Pełna	100%	100%
Juvenes- Serwis Sp. z o.o.	Pełna	100%	100%
Zarządzanie Sezam Sp. z o.o.	Pełna	100%	100%
Zarządzanie Sezam Sp. z o.o. Nowy Sezam sp.k.	Pełna	100%	100%
Projekt Rybaki-Łańsk Sp. z o.o. Sp. k.	Pełna	99,9%	99,9%
Złota 44 Sp. z o.o.	Pełna	100%	100%

W tabeli zaprezentowano też jednostki stowarzyszone na które Jednostka Dominująca wywiera znaczący wpływ

Wyszczególnienie	Metoda konsolidacji	Udział Grupy w kapitale zakładowym (w %)	
		30.06.2026	31.12.2025
Centrum Praskie Koneser Sp. z o.o. Sp. jawna	praw własności	40,00%	40,00%
Centrum Praskie Koneser Sp. z o.o.	praw własności (*)	49,44%	49,44%
PW Sp. z o.o.	praw własności	45%	45%
PW Sp. z o.o. Sp. jawna	praw własności	44,99%	44,99%
PW Sp. z o.o. Sp. jawna RT Sp. jawna	praw własności	29,45%	31,28%
Dolne Miasto Sp. z o.o.	praw własności (*)	50%	50%
Projekt Rybaki-Łańsk Sp. z o.o.	praw własności (*)	49%	49%
Projekt Rybaki-Łańsk Sp. z o.o. Sp. jawna.	praw własności	48,99%	48,99%
Realty 4 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 7 Spółka Komandytowo-Akcyjna RT Sp. jawna	praw własności (*)	40%	40%
ROMA RESIDENCES Liebrecht and Wood spółka z ograniczoną odpowiedzialnością BBI Develop spółka jawna	praw własności (*)	20%	20%
Koneser Finance sp. z o.o.	praw własności (*)	40%	40%

(*) z uwagi na niewielką kwotę zaangażowania na dzień 30 czerwca 2026 inwestycja jest wykazana w pozostałych aktywach finansowych.

VII. ZNACZĄCY AKCJONARIUSZE JEDNOSTKI DOMINUJĄCEJ

Według stanu na dzień 29.09.2026 r. akcjonariuszami jednostki dominującej posiadającymi ponad 5% głosów byli:

Akcjonariusz	Liczba akcji w tys. sztuk	% kapitału akcyjnego	Liczba głosów (tys.)	% głosów
Porozumienie akcjonariuszy (Michał Skotnicki, Rafał Szczepański, Krzysztof Tyszkiewicz, Piotr Litwiński)	4 573	45,13%	4 573	45,13%

VIII. ZAWARTOŚĆ SKRÓCONEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO.

Niniejsze śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zawiera również elementy śródrocznego skróconego jednostkowego sprawozdania finansowego Emitenta, w szczególności:

- śródroczne skrócone sprawozdanie z sytuacji finansowej
- śródroczny skrócony rachunek zysków i strat
- śródroczne skrócone sprawozdanie z całkowitych dochodów
- śródroczne skrócone sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym
- śródroczne skrócone sprawozdanie z przepływów pieniężnych
- wybrane informacje objaśniające

IX. ZATWIERDZENIE SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Niniejsze śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone do publikacji przez Zarząd jednostki dominującej w dniu 29 września 2026 roku.

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development SA

Śródroczny skrócony skonsolidowany rachunek zysków i strat

	za okres 6 miesięcy zakończony 30.06.2026	za okres 6 miesięcy zakończony 30.06.2025
Przychody operacyjne, w tym:	9 680	13 732
Przychody ze sprzedaży wyrobów	0	0
Przychody ze świadczonych usług	9 680	13 732
Koszt własny sprzedaży, w tym:	-5 212	-8 074
Wartość sprzedanych wyrobów	0	0
Koszt sprzedanych usług	-5 212	-8 074
Wynik brutto na sprzedaży	4 468	5 658
Koszty sprzedaży	-48	-64
Koszty ogólnego zarządu, w tym koszty marketingu i koszty administracyjne związane z realizacją projektów	-5 482	-5 428
Udział w zyskach (stratach) jednostek stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięć rozliczanych metodą praw własności	3 652	3
Pozostałe przychody operacyjne	193	12
Pozostałe koszty operacyjne	0	-54
Wynik na działalności operacyjnej	2 783	127
Przychody z tyt. odsetek od pożyczek	1 863	2 167
Przychody finansowe	304	203
Straty z tytułu oczekiwanych strat kredytowych	-225	-47
Koszty finansowe	-5 292	-5 014
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	-567	-2 564
Podatek dochodowy	-457	-730
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	-1 024	-3 294
Zysk (strata) z działalności zaniechanej	0	0
Zysk (strata) netto	-1 024	-3 294
Zysk (strata) przypisana akcjonariuszom niekontrolującym	0	0
Zysk (strata) netto podmiotu dominującego	-1 024	-3 294
Zysk (strata) netto na jedną akcję (w zł)		
Podstawowy za okres obrotowy	-0,10	-0,33
Rozwodniony za okres obrotowy	-0,10	-0,33
Zysk (strata) netto na jedną akcję z działalności kontynuowanej (w zł)		
Podstawowy za okres obrotowy	-0,10	-0,33
Rozwodniony za okres obrotowy	-0,10	-0,33
Zysk (strata) netto na jedną akcję z działalności zaniechanej (w zł)	0,00	0,00

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów

	za okres 6 miesięcy zakończony 30.06.2026	za okres 6 miesięcy zakończony 30.06.2025
Zysk (strata) netto	-1 024	-3 294
Inne całkowite dochody netto	0	0
Suma dochodów całkowitych	-1 024	-3 294

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej

AKTYWA	30.06.2026	31.12.2025
Aktywa trwałe	222 103	218 704
Rzeczowe aktywa trwałe	4 478	4 533
Wartości niematerialne	160	191
Wartość firmy	8 344	8 344
Nieruchomości inwestycyjne	182	182
Inwestycje w jednostkach powiązanych wycenianych metodą praw własności	181 088	173 988
Pozostałe aktywa finansowe	26 029	29 540
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	1 822	1 926
Pozostałe aktywa trwałe	0	0
Aktywa obrotowe	32 038	36 003
Zapasy	2 107	3 365
Należności handlowe	5 871	2 926
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego	0	0
Pozostałe należności	1 193	1 506
Pozostałe aktywa finansowe	18 568	10 962
Rozliczenia międzyokresowe	505	664
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	3 794	16 580
AKTYWA RAZEM	254 141	254 707

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development SA ZA OKRES 01.01.2026 – 30.06.2026 R.
(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)

PASYWA	30.06.2026	31.12.2025
Kapitały własne	153 682	154 866
Kapitały własne akcjonariuszy jednostki dominującej	153 681	154 865
Kapitał zakładowy	50 668	50 668
Kapitał zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej	0	0
Zyski zatrzymane	103 013	104 197
<i>W tym: wynik finansowy bieżącego okresu</i>	<i>-1 024</i>	<i>-8 452</i>
Kapitał akcjonariuszy niekontrolujących	1	1
Zobowiązania długoterminowe	6 064	50 719
Kredyty i pożyczki	1 690	1 653
Wyemitowane obligacje długoterminowe	0	44 587
Długoterminowe zobowiązania z tyt. leasingu	3 432	3 567
Inne zobowiązania długoterminowe	0	0
Rezerwy z tyt. odroczonego podatku dochodowego	942	912
Pozostałe rezerwy	0	0
Zobowiązania krótkoterminowe	92 340	47 011
Kredyty i pożyczki	40 840	39 772
Wyemitowane obligacje krótkoterminowe oraz krótkoterminowa część wyemitowanych obligacji długoterminowych	46 242	1 955
Zobowiązania krótkoterminowe z tytułu leasingu	893	769
Zobowiązania handlowe	2 525	2 406
Zobowiązania z tyt. bieżącego podatku dochodowego	0	28
Pozostałe zobowiązania	1 840	2 081
Rozliczenia międzyokresowe przychodów	0	0
Suma rezerw	2 055	2 111
Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	32	57
Pozostałe rezerwy	2 023	2 054
PASYWA RAZEM	254 141	254 707

Wybrane wskaźniki finansowe dotyczące skonsolidowanego sprawozdania finansowego na dzień 30 czerwca 2026:

	30.06.2026	31.12.2025
Kapitały własne	153 681	154 865
Zadłużenie finansowe	93 097	92 303
Suma bilansowa	254 141	254 707
Kapitały własne do zadłużenia finansowego	165%	168%
Kapitały własne do sumy bilansowej	60%	61%
Zadłużenie finansowe do sumy aktywów	37%	36%

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development SA ZA OKRES 01.01.2026 – 30.06.2026 R.
(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym

	Kapitał zakładowy	Kapitał zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej	Zyski zatrzymane	Kapitał własny akcjonariuszy jednostki dominującej	Kapitał akcjonariuszy niekontrolujących	Razem kapitały własne
sześć miesięcy zakończone 30.06.2026 r.						
Kapitał własny na dzień 01.01.2026 r.	50 668	0	104 197	154 865	1	154 866
Zmiany zasad (polityki) rachunkowości				0		0
Korekty z tyt. błędów podstawowych				0		0
Kapitał własny po korektach	50 668	0	104 197	154 865	1	154 866
Nabycie akcji własnych w celu umorzenia			-160	-160		-160
Przeniesienia				0		0
Podział zysku netto / pokrycie straty				0		0
Suma dochodów całkowitych			-1 024	-1 024		-1 024
Kapitał własny na dzień 30.06.2026 r.	50 668	0	103 013	153 681	1	153 682
sześć miesięcy zakończone 30.06.2025 r.						
Kapitał własny na dzień 01.01.2025 r.	50 668	0	112 804	163 472	1	163 473
Zmiany zasad (polityki) rachunkowości				0		0
Korekty z tyt. błędów podstawowych				0		0
Kapitał własny po korektach	50 668	0	112 804	163 472	1	163 473
Nabycie akcji własnych w celu umorzenia			-77	-77		-77
Przeniesienia						0
Podział zysku netto				0		0
Suma dochodów całkowitych			-3 294	-3 294		-3 294
Kapitał własny na dzień 30.06.2025 r.	50 668	0	109 433	160 101	1	160 102

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development SA ZA OKRES 01.01.2026 – 30.06.2026 R.
(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych

	za okres 6 miesięcy zakończony 30.06.2026	za okres 6 miesięcy zakończony 30.06.2025
DZIAŁALNOŚĆ OPERACYJNA		
Razem		
Nakłady na projekty deweloperskie	-5 352	-6 413
Udzielone pożyczki	-14 200	-1 050
Zwrot wcześniej udzielonych pożyczek wraz z odsetkami	12 385	21 106
Przepływy związane z VAT	-536	-608
Otrzymane należności	8 015	9 642
Zwrot kaucji i wadium	0	-347
Płatności dokonywane w imieniu i na rzecz pracowników	-1 911	-1 977
Inne środki pieniężne zapłacone z tytułu działalności operacyjnej	-4 939	-5 579
Gotówka z działalności operacyjnej	-6 538	14 774
Podatek dochodowy (zapłacony) / zwrócony	-351	-318
A. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	-6 889	14 456
DZIAŁALNOŚĆ INWESTYCYJNA		
Zakup rzeczowych aktywów trwałych, zaklasyfikowany jako działalność inwestycyjna	-281	-62
Wydatki na aktywa finansowe	-426	-542
B. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-707	-604
DZIAŁALNOŚĆ FINANSOWA		
Kredyty i pożyczki	0	8 091
Emisja dłużnych papierów wartościowych	0	44 740
Nabycie udziałów (akcji) własnych	-160	-77
Splaty kredytów i pożyczek	-914	-3 259
Wykup dłużnych papierów wartościowych	0	-37 000
Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu	-462	-410
Odsetki	-3 640	-3 899
Inne wpływy (wypływy) środków pieniężnych zaliczone do działalności finansowej	0	-781
C. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	-5 176	7 405
D. Przepływy pieniężne netto razem przed skutkami zmian kursu wymiany	-12 772	21 257
Zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	-14	-91
E. Przepływy pieniężne netto	-12 786	21 166
F. Środki pieniężne na początek okresu	16 580	1 920
G. Środki pieniężne na koniec okresu	3 794	23 086

Śródroczny skrócony jednostkowy rachunek zysków i strat Spółki

Rachunek zysków i strat	za okres 6 miesięcy zakończony 30.06.2026	za okres 6 miesięcy zakończony 30.06.2025
Przychody operacyjne, w tym:	3 518	3 532
Przychody ze sprzedaży usług	3 518	3 532
Koszt własny sprzedaży	-1 231	-1 313
Wynik brutto na sprzedaży	2 287	2 219
Koszty sprzedaży	-48	-64
Koszty ogólnego zarządu, w tym koszty marketingu i koszty administracyjne związane z realizacją projektów	-2 905	-2 795
Pozostałe przychody operacyjne	44	0
Pozostałe koszty operacyjne	0	-7
Wynik na działalności operacyjnej	-622	-647
Przychody z tytułu odsetek od pożyczek	1 608	1 688
Przychody finansowe	302	47
Przychody z dywidend i udziału w zyskach	0	0
Straty z tytułu oczekiwanych strat kredytowych	-225	-47
Koszty finansowe	-3 797	-3 852
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	-2 734	-2 811
Podatek dochodowy	-249	-448
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	-2 983	-3 259
Zysk (strata) z działalności zaniechanej		
Zysk (strata) netto	-2 983	-3 259
Zysk (strata) netto na jedną akcję (w zł)		
Podstawowy za okres obrotowy	-0,30	-0,32
Rozwodniony za okres obrotowy	-0,30	-0,32
Zysk (strata) netto na jedną akcję z działalności kontynuowanej (w zł)		
Podstawowy za okres obrotowy	-0,30	-0,32
Rozwodniony za okres obrotowy	-0,30	-0,32
Zysk (strata) netto na jedną akcję z działalności zaniechanej (w zł)	0,00	0,00

Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie z całkowitych dochodów Spółki

	za okres 6 miesięcy zakończony 30.06.2026	za okres 6 miesięcy zakończony 30.06.2025
Zysk (strata) netto	-2 983	-3 259
Inne dochody całkowite	0	0
Suma dochodów całkowitych	-2 983	-3 259

Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie z sytuacji finansowej Spółki

AKTYWA	30.06.2026	31.12.2025
Aktywa trwałe	130 798	135 075
Rzeczowe aktywa trwałe	2 862	2 714
Wartości niematerialne	340	340
Nieruchomości inwestycyjne	182	182
Inwestycje w jednostkach podporządkowanych	101 124	101 788
Pozostałe aktywa finansowe	25 979	29 490
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	311	561
Aktywa obrotowe	26 145	26 901
Zapasy	0	0
Należności handlowe	2 541	1 694
Pozostałe należności	4 240	3 599
Pozostałe aktywa finansowe	16 006	8 300
Rozliczenia międzyokresowe	465	639
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	2 893	12 669
Aktywa zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	0	0
AKTYWA RAZEM	156 943	161 976

PASYWA	30.06.2026	31.12.2025
Kapitał własny	90 740	93 883
Kapitał zakładowy	50 668	50 668
Kapitał zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej	0	0
Akcje własne	-671	-511
Pozostałe kapitały zapasowe	37 906	37 186
Kapitał rezerwowy na nabycie akcji własnych	5 820	5 820
Niepodzielony wynik finansowy	0	0
Wynik finansowy bieżącego okresu	-2 983	720
Zobowiązanie długoterminowe	2 222	46 724
Kredyty i pożyczki	0	0
Wyemitowane obligacje długoterminowe	0	44 587
Zobowiązania długoterminowe z tyt. leasingu	2 222	2 137
Rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego	0	0
Zobowiązania krótkoterminowe	63 981	21 369
Kredyty i pożyczki	15 365	16 868
Wyemitowane obligacje krótkoterminowe oraz krótkoterminowa część wyemitowanych obligacji długoterminowych	46 242	1 955
Zobowiązania krótkoterminowe z tyt. leasingu	384	295
Zobowiązania handlowe	786	1 005
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego	0	0
Pozostałe zobowiązania	1 173	1 189
Rozliczenia międzyokresowe przychodów	0	0
Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	31	57
Pozostałe rezerwy	0	0
PASYWA RAZEM	156 943	161 976

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development SA ZA OKRES 01.01.2026 – 30.06.2026 R.
(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)

Śródroczne skrócone sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym Spółki

	Kapitał zakładowy	Kapitały zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej	Pozostałe kapitały	Kapitał rezerwowy na nabycie akcji własnych	Niepodzielony wynik finansowy	Wynik finansowy bieżącego okresu	Kapitał własny ogółem
sześć miesięcy zakończone 30.06.2026 r.							
Kapitał własny na dzień 01.01.2026 r.	50 668	0	37 186	5 309	0	720	93 883
Zmiany zasad (polityki) rachunkowości							0
Korekty z tyt. błędów podstawowych							0
Kapitał własny po korektach	50 668	0	37 186	5 309	0	720	93 883
Nabycie akcji własnych w celu umorzenia				-160			-160
Podział zysku netto			720		0	-720	0
Suma dochodów całkowitych						-2 983	-2 983
Kapitał własny na dzień 30.06.2026 r.	50 668	0	37 906	5 149	0	-2 983	90 740
sześć miesięcy zakończone 30.06.2025 r.							
Kapitał własny na dzień 01.01.2025 r.	50 668	0	37 765	5 464	0	-579	93 318
Zmiany zasad (polityki) rachunkowości							0
Kapitał własny po korektach	50 668	0	37 765	5 464	0	-579	93 318
Nabycie akcji własnych w celu umorzenia				-77			-77
Podział zysku netto			-579		0	579	0
Suma dochodów całkowitych						-3 259	-3 259
Kapitał własny na dzień 30.06.2025 r.	50 668	0	37 186	5 387	0	-3 259	89 982

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development SA ZA OKRES 01.01.2026 – 30.06.2026 R.
(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)

Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie z przepływów pieniężnych Spółki

	za okres 6 miesięcy zakończony 30.06.2026	za okres 6 miesięcy zakończony 30.06.2025
DZIAŁALNOŚĆ OPERACYJNA		
Wypłata wynagrodzeń i narzutów na wynagrodzenia	-957	-1 005
Otrzymane należności	3 304	3 045
Odsetki otrzymane z bieżącej działalności	33	47
Zwrot kaucji i wadium	0	0
Odsetki otrzymane od pożyczek	1 485	0
Udzielone pożyczki	-14 556	-88
Zwrot z tytułu udzielonych pożyczek	10 900	19 988
Rozrachunki z tyt. VAT	-133	-312
Eksploatacja i wynajem powierzchni biurowej niestanowiący leasingu	-355	-363
Audyt, doradztwo podatkowe i prawne	-1 225	-683
Pozostałe przepływy	-1 810	-2 517
Gotówka z działalności operacyjnej	-3 314	18 112
Podatek dochodowy (zapłacony) / zwrócony	0	0
A. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	-3 314	18 112
DZIAŁALNOŚĆ INWESTYCYJNA		
Wpływy	0	0
Zbycie aktywów finansowych (zwrot wkładów)	0	0
Inne wpływy inwestycyjne	0	0
Wydatki	1 064	1 107
Nabycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	291	62
Wydatki na aktywa finansowe	773	1 045
B. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-1 064	-1 107
DZIAŁALNOŚĆ FINANSOWA		
Wpływy	0	45 740
Kredyty i pożyczki	0	1 000
Emisja dłużnych papierów wartościowych	0	44 740
Inne wpływy finansowe	0	0
Wydatki	5 398	48 921
Nabycie udziałów (akcji) własnych	160	77
Spląty kredytów i pożyczek	844	6 618
Wykup dłużnych papierów wartościowych	0	37 000
Płatności z tyt. leasingu	226	223
Odsetki	4 168	4 222
Inne wydatki finansowe	0	781
C. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	-5 398	-3 181
D. Przepływy pieniężne netto razem	-9 776	13 824
E. Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym	-9 776	13 824
- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	0	3
F. Środki pieniężne na początek okresu	12 669	1 016
G. Środki pieniężne na koniec okresu	2 893	14 840

INFORMACJE OBJAŚNIAJĄCE DO ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

I. PODSTAWA SPORZĄDZENIA.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej obejmuje okres 6 miesięcy zakończony 30.06.2026 roku oraz zostało sporządzone zgodnie z MSR 34 *Śródroczna sprawozdawczość finansowa*.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe nie zawiera wszystkich informacji, które ujawniane są w rocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym sporządzonym zgodnie z MSSF. Niniejsze śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe należy czytać łącznie ze skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym Grupy Kapitałowej za rok 2025, opublikowanym 29 kwietnia 2026 roku.

Walutą sprawozdawczą niniejszego śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego jest złoty polski, a wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej).

Niniejsze śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez spółki Grupy w dającej się przewidzieć przyszłości. Na dzień zatwierdzenia niniejszego śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego do publikacji nie istnieją istotne okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuowania działalności przez spółki wchodzące w skład Grupy.

II. PRZYJĘTE ZASADY RACHUNKOWOŚCI:

Przy sporządzaniu niniejszego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego przyjęto te same ogólne zasady, które zostały zastosowane przy sporządzaniu rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego za okres zakończony dnia 31 grudnia 2025 roku, opublikowanego w dniu 29 kwietnia 2026 roku z wyjątkiem zastosowania wskazanych poniżej następujących nowych lub zmienionych standardów oraz nowych interpretacji obowiązujących w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się w dniu 1 stycznia 2026 lub później:

- Zmiany MSSF 1, MSSF 7, MSSF 9, MSSF 10, MSR 7

Zmiany wyłącznie porządkowe w ramach cyklu Annual Improvements, które obowiązują dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2026 roku lub później. Zmiany zawierają wyjaśnienia i doprecyzowują wytyczne standardów w zakresie ujmowania i wyceny.

- Zmiany MSSF 9 „Instrumenty finansowe” i MSSF 7 „Instrumenty finansowe: ujawnianie informacji” w zakresie klasyfikacji i wyceny instrumentów finansowych

Zmiany do MSSF 9 wprowadzają możliwość wyboru zasady rachunkowości w zakresie momentu wygaśnięcia zobowiązania w przypadku, gdy płatność następuje przez system płatności elektronicznych (jeśli spełnione są określone warunki).

Zmiany do MSSF 9 dotyczące testu SPPI dostarczają wskazówek, które pomogą ocenić, czy przepływy pieniężne wynikające z umowy są zgodne z *basic lending arrangement*. Ponadto zmiany wprowadzają jaśniejszą definicję cechy „bez prawa regresu” (*non-recourse*).

Zmiany do MSSF 9 dostarczają również dodatkowych wytycznych w zakresie charakterystyki *contractually linked instruments*.

Zmiany MSSF 7 dodają nowe wymagania w zakresie ujawnień:

- dotyczących inwestycji w instrumenty kapitałowe wyznaczone jako wyceniane w wartości godziwej przez inne całkowite dochody,
- dla każdej klasy aktywów finansowych wycenianych w zamortyzowanym koszcie lub w wartości godziwej przez inne całkowite dochody, a także dla zobowiązań finansowych wycenianych w zamortyzowanym koszcie.

- Zmiany MSSF 9 „Instrumenty finansowe” i MSSF 7 „Instrumenty finansowe: ujawnianie informacji” w zakresie umów PPA (*Contracts Referencing Nature-dependent Electricity*)

Zmiany MSSF 9 obejmują informacje na temat tego, które kontrakty PPA mogą być stosowane w rachunkowości zabezpieczeń oraz jakie konkretne warunki są dozwolone w takich relacjach zabezpieczających.

Zmiany MSSF 7 wprowadzają nowe wymagania dotyczące ujawniania informacji w przypadku umów PPA zgodnie z definicją zawartą w zmianach do MSSF 9.

W ocenie Zarządu Jednostki Dominującej powyższe zmiany nie mają istotnego wpływu na sytuację finansową, wyniki Grupy oraz na zakres informacji prezentowanych w niniejszym śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

III. Standardy i interpretacje, które zostały już opublikowane i przyjęte przez RMSR, ale jeszcze nie weszły w życie

Do dnia sporządzenia niniejszego śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego zostały opublikowane nowe lub znowelizowane standardy i interpretacje, obowiązujące dla okresów rocznych następujących po 2026 roku. Lista obejmuje również zmiany, standardy i interpretacje opublikowane, które nie zostały jeszcze zatwierdzone do stosowania przez kraje należące do Unii Europejskiej.

- **MSSF 18 – Prezentacja i ujawnienia w sprawozdaniach finansowych.** Standard ma zastąpić MSR 1 – Prezentacja sprawozdań finansowych

Zmiany dotyczą głównie sprawozdania (rachunku) zysków i strat, wymaganych ujawnień odnoszących się do miar wyników oraz kwestii agregacji i dezagregacji informacji zawartych w sprawozdaniu finansowym

Nowy standard ma obowiązywać w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2027 roku lub później

Grupa jest w trakcie oceny wpływu nowego standardu na sprawozdania finansowe, zarówno w odniesieniu do Grupy jak i Jednostki Dominującej.
- **Nowy MSSF 19 „Jednostki zależne bez odpowiedzialności publicznej: ujawnienia”**

Standard ma zastosowanie dla jednostek zależnych bez odpowiedzialności publicznej, w przypadku których ich jednostka dominująca przygotowuje skonsolidowane sprawozdanie finansowe wg MSSF. Nowy MSSF 19 zwalnia z ujawnień wymaganych przez inne standardy, a w ich miejsce wprowadza nową listę. Standard obowiązuje dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2027 roku lub później.

Grupa szacuje, że zmiany nie będą miały wpływu na jej sprawozdania finansowe.

Grupa zamierza wdrożyć powyższe regulacje w terminach przewidzianych do zastosowania przez standardy lub interpretacje

Grupa nie zdecydowała o wcześniejszym zastosowaniu standardów i interpretacji, które zostały już opublikowane i przyjęte przez RMSR ale nie weszły jeszcze w życie dla okresów rozpoczynających się po 1 stycznia 2026 roku

Zarząd Jednostki Dominującej jest w trakcie analizy i weryfikowania wpływu zastosowania powyższych standardów i zmian na sytuację finansową, wyniki Grupy oraz na zakres ujawnień wymaganych w związku z zastosowaniem tych zmian w pierwszym i w kolejnych okresach sprawozdawczych.

IV. ISTOTNE WARTOŚCI OPARTE NA PROFESJONALNYM OSĄDZIE I SZACUNKACH

Przy sporządzaniu śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Zarząd Spółki dominującej kieruje się osądem przy dokonywaniu licznych szacunków i założeń, które mają wpływ na stosowane zasady rachunkowości oraz prezentowane wartości aktywów, zobowiązań, przychodów oraz kosztów. Faktycznie zrealizowane wartości mogą różnić się od szacowanych przez Zarząd.

Informacje o szacunkach i założeniach, które są znaczące dla skonsolidowanego sprawozdania finansowego, zostały zaprezentowane w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za 2025 rok. Ponadto Grupa zaprezentowała w niniejszym śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym wpływ dokonanych założeń Zarządu na szacunek odpisów aktualizujących (patrz noty nr 7, 8 i 9 w pkt VII), przychodów z umów z klientami (patrz pkt XVI) oraz rezerw (patrz nota 11 i 12 w pkt VII).

V. ZASADY KONSOLIDACJI

Niniejsze śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe obejmuje sprawozdanie finansowe Spółki dominującej oraz sprawozdania finansowe spółek, nad którymi Grupa sprawuje kontrolę tj. spółek zależnych, sporządzone na dzień 30 czerwca 2026 roku. Przez kontrolę rozumie się zdolność wpływania na politykę finansową i operacyjną spółki zależnej w celu osiągnięcia korzyści ekonomicznych z jej działalności.

Sprawozdania finansowe Spółki dominującej oraz spółek zależnych objętych śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym, sporządza się na ostatni dzień okresu sprawozdawczego tj. na 30 czerwca 2026. W przypadkach, gdy jest to konieczne, w sprawozdaniach finansowych spółek zależnych dokonuje się korekt mających na celu ujednolicenie zasad rachunkowości stosowanych przez spółkę z zasadami stosowanymi przez Grupę Kapitałową.

Wyłączeniu z konsolidacji mogą podlegać spółki, których sprawozdania finansowe są nieistotne z punktu widzenia śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej. Inwestycje w spółkach zależnych zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży ujmują się zgodnie z MSSF 5.

Spółki zależne obejmowane są konsolidacją metodą pełną.

Metoda konsolidacji pełnej polega na łączeniu sprawozdań finansowych Spółki dominującej oraz spółek zależnych poprzez zsumowanie, w pełnej wartości, poszczególnych pozycji aktywów, zobowiązań, kapitału własnego, przychodów oraz kosztów. W celu zaprezentowania Grupy Kapitałowej w taki sposób, jak gdyby stanowiła ona pojedynczą jednostkę gospodarczą dokonuje się następujących wyłączeń:

- na moment nabycia kontroli ujmowana jest wartość firmy lub zysk zgodnie z MSSF 3,
- określane są i prezentowane oddzielnie udziały niedające kontroli,

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development SA ZA OKRES 01.01.2026 – 30.06.2026 R.

(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)

- salda rozliczeń między spółkami Grupy Kapitałowej i transakcje (przychody, koszty, dywidendy) wyłącza się w całości,
- wyłączeniu podlegają zyski i straty z tytułu transakcji zawieranych wewnątrz Grupy Kapitałowej, które są ujęte w wartości bilansowej aktywów takich jak zapasy i środki trwałe. Straty z tytułu transakcji wewnątrz Grupy analizowane są pod kątem utraty wartości aktywów z perspektywy Grupy,
- ujmuje się podatek odroczone z tytułu różnic przejściowych wynikających z wyłączenia zysków i strat osiągniętych na transakcjach zawartych wewnątrz Grupy Kapitałowej (zgodnie z MSR 12).

Udziały niedające kontroli wykazywane są w odrębnej pozycji kapitałów własnych i reprezentują tę część dochodów całkowitych oraz aktywów netto spółek zależnych, które przypadają na podmioty inne niż spółki Grupy Kapitałowej. Grupa alokuje dochody całkowite spółek zależnych pomiędzy akcjonariuszy Spółki dominującej oraz podmioty niekontrolujące na podstawie ich udziału we własności.

Transakcje z podmiotami niekontrolującymi, które nie skutkują utratą kontroli przez Spółkę dominującą, Grupa traktuje jak transakcje kapitałowe:

- sprzedaż częściowa udziałów na rzecz podmiotów niekontrolujących - różnica pomiędzy ceną sprzedaży a wartością bilansową aktywów netto spółki zależnej, przypadających na udziały sprzedane podmiotom niekontrolującym, ujmowana jest bezpośrednio w kapitale w pozycji zyski zatrzymane.
- nabycie udziałów od podmiotów niekontrolujących - różnica pomiędzy ceną nabycia a wartością bilansową aktywów netto nabytych od podmiotów niekontrolujących ujmowana jest bezpośrednio w kapitale w pozycji zyski zatrzymane.

VI. INFORMACJE DOTYCZĄCE SEZONOWOŚCI DZIAŁALNOŚCI LUB CYKLICZNOŚCI DZIAŁALNOŚCI

W Spółkach Grupy nie występują zjawiska sezonowości czy cykliczności działania

INFORMACJE OBJAŚNIAJĄCE DO ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO JEDNOSTKOWEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Wszystkie powyżej podane informacje objaśniające dotyczą w takim samym stopniu śródrocznego skróconego jednostkowego sprawozdania finansowego Emitenta.

VII. INFORMACJE O ISTOTNYCH ZMIANACH WIELKOŚCI SZACUNKOWYCH

1. Zmiany rzeczowych aktywów trwałych (wg grup rodzajowych) oraz odpisów aktualizujących z tytułu trwałej utraty wartości – za okres 01.01.2026 - 30.06.2026 r.

Wyszczególnienie	Prawa do użytkowania	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Środki trwałe w budowie	Razem
Wartość bilansowa brutto na dzień 01.01.2026	9 380	1 051	782	263	1 327	0	12 803
Zwiększenia, z tytułu:	400	0	8	0	0	0	408
- nabycia środków trwałych	0	0	8	0	0	0	8
- zawartych umów leasingu	400	0	0	0	0	0	400
Zmniejszenia, z tytułu:	0	0	0	153	0	0	153
- zbycia				153			153
Wartość bilansowa brutto na dzień 30.06.2026	9 780	1 051	790	110	1 327	0	13 058
Umorzenie na dzień 01.01.2026	5 130	823	732	263	1 322	0	8 270
Zwiększenia, z tytułu:	446	0	14	0	2	0	462
- amortyzacji	446	0	14	0	2		462
- objęcia konsolidacją nowych jednostek							0
Zmniejszenia, z tytułu:	0	0	0	153	0	0	153
- zbycia				153			153
Umorzenie na dzień 30.06.2026	5 576	823	746	110	1 324	0	8 579
Odpisy aktualizujące na dzień 01.01.2026							0
Zwiększenia, z tytułu:	0	0	0	0	0	0	0
Zmniejszenia, z tytułu:	0	0	0	0	0	0	0
Odpisy aktualizujące na dzień 30.06.2026	0	0	0	0	0	0	0
Wartość bilansowa netto na dzień 30.06.2026	4 204	228	44	0	3	0	4 479

Powyższa tabela zawiera również informacje o zmianach rzeczowych aktywów rzeczowych w jednostkowym sprawozdaniu finansowym Emitenta

Wykazane powyżej zwiększenia z tytułu umów leasingowych dotyczą zwartych lub przedłużonych umów najmu powierzchni biurowej zajmowanej przez Jednostkę Dominującą i niektóre ze spółek należących do Grupy Kapitałowej i konsolidowanych metodą pełną.

Kwoty zobowiązań poczynionych na rzecz dokonanych zakupów rzeczowych aktywów trwałych

Nie występują ani w jednostkowych ani w skonsolidowanych sprawozdaniach finansowych.

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development SA ZA OKRES 01.01.2026 – 30.06.2026 R.
(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)

2. Zmiany wartości niematerialnych (wg grup rodzajowych) oraz odpisów aktualizujących z tytułu trwałej utraty wartości – za okres od 01.01.2026 – 30.06.2026 r

Wyszczególnienie	Koszty prac rozwojowych ¹	Znaki towarowe ²	Patenty i licencje ²	Oprogramowanie komputerowe ²	Ogółem
Wartość bilansowa brutto na dzień 01.01.2026		55	0	1 993	2 048
Zwiększenia, z tytułu:	0	0	0	0	0
- nabycia				0	0
Zmniejszenia, z tytułu:	0	0	0	0	0
- zbycia		0			0
Wartość bilansowa brutto na dzień 30.06.2026	0	55	0	1 993	2 048
Umorzenie na dzień 01.01.2026		15	0	1 842	1 857
Zwiększenia, z tytułu:	0	0	0	31	31
- amortyzacji		0	0	31	31
- inne					0
Zmniejszenia, z tytułu:	0	0	0	0	0
- inne					0
Umorzenie na dzień 30.06.2026	0	15	0	1 873	1 888
Odpisy aktualizujące na dzień 01.01.2026					0
Zwiększenia, z tytułu:	0	0	0	0	0
Zmniejszenia, z tytułu:	0	0	0	0	0
Odpisy aktualizujące na dzień 30.06.2026	0	0	0	0	0
Wartość bilansowa netto na dzień 30.06.2026	0	40	0	120	160

¹ Wytworzone we własnym zakresie, ² Zakupione/powstałe w wyniku połączenia jednostek gospodarczych

Powyższa tabela zawiera również informacje na zmiany wartości niematerialnych i prawnych w jednostkowym sprawozdaniu finansowym Emitenta

Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości w okresie od 01.01.2026 – 30.06.2026 r

Nie występują ani w jednostkowych ani w skonsolidowanych sprawozdaniach finansowych.

Kwoty zobowiązań poczynionych na rzecz dokonanych zakupów wartości niematerialnych

Nie występują ani w jednostkowych ani w skonsolidowanych sprawozdaniach finansowych.

3. Zmiany szacunkowe wartości firmy

Wyszczególnienie	30.06.2026	31.12.2025
Wartość firmy powstała w 2010 r. z przejęcia Juvenes sp. z o.o.	8 344	8 344
Wartość firmy (netto)	8 344	8 344

Zmiany stanu wartości firmy z konsolidacji

Wyszczególnienie	30.06.2026	31.12.2025
Wartość bilansowa brutto na początek okresu	23 975	23 975
Zwiększenia, z tytułu:	0	0
Zmniejszenia, z tytułu:	0	0
Wartość bilansowa brutto na koniec okresu	23 975	23 975
Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości na początek okresu	15 631	15 407
Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości ujęte w trakcie okresu	0	224
Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości na koniec okresu	15 631	15 631
Wartość firmy (netto)	8 344	8 344

Na dzień 30 czerwca 2026 nie stwierdzono przesłanek wskazujących na konieczność zwiększenia odpisu i zmniejszenia wartości firmy.

4. Zmiany szacunków dotyczących nieruchomości inwestycyjnych

Wyszczególnienie	30.06.2026	31.12.2025
Wartość bilansowa brutto na początek okresu	182	182
Zwiększenia stanu, z tytułu:	0	0
- aktywowanych późniejszych nakładów	0	0
Zmniejszenia stanu, z tytułu:	0	0
- zbycia nieruchomości	0	0
Wartość bilansowa brutto na koniec okresu	182	182

W prezentowanym okresie nie rozpoznano zmiany wartości nieruchomości inwestycyjnych

Powyższa tabela dotyczy zarówno jednostkowego jak i skonsolidowanego sprawozdania finansowego

5. Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych wycenianych metodą praw własności

Oznaczenie spółki	Procent posiadanych udziałów	Udział w aktywach netto na 31.12.2025	Zmiana udziału w aktywach netto rozpoznana w rachunku zysków i strat	Korekty konsolidacyjne	Udział w aktywach netto na 30.06.2026
Centrum Praskie Koneser Sp. z o.o. Sp. j.	40%	94 217	4 252	0	98 469
PW Sp. z o.o. Sp. jawna	44,99% (*)	0	0	0	0
PW Sp. z o.o. Sp. jawna RT Sp. jawna	29,45% (*)	77 704	-376	1 073	78 401
PW Sp. z o.o.	45,00%	339	-20	0	319
Projekt Rybaki-Łańsk Sp. z o.o. Sp. jawna	48,99%	1 728	-204	2 375	3 899
Razem	n/d	173 988	3 652	3 448	181 088

6. Pozostałe aktywa finansowe wykazane w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym

Inwestycje długoterminowe	30.06.2026	31.12.2025
Pożyczki udzielone, w tym:	25 979	29 490
- dla Zarządu i Rady Nadzorczej	0	0
Inne aktywa finansowe	50	50
Razem	26 029	29 540

Inwestycje krótkoterminowe	30.06.2026	31.12.2025
Pożyczki udzielone, w tym:	18 568	10 962
- dla Zarządu i Rady Nadzorczej	0	0
Akcje i udziały wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	0	0
Razem	18 568	10 962

Udzielone pożyczki – zbiorczo

	30.06.2026	31.12.2025
Udzielone pożyczki, w tym:	44 547	40 452
- dla Zarządu i Rady Nadzorczej	0	0
Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości	0	0
Suma netto udzielonych pożyczek	44 547	40 452
- długoterminowe	25 979	29 490
- krótkoterminowe	18 568	10 962

Prezentacja zmiany utworzonych odpisów na aktywa finansowe w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym

W ocenie Zarządu Jednostki Dominującej na podstawie przeprowadzonej analizy ryzyka kredytowego nie występują przesłanki wskazujące na konieczność utworzenia odpisów na wyżej wykazane aktywa finansowe.

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development SA ZA OKRES 01.01.2026 – 30.06.2026 R.
(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)

Udzielone pożyczki – dane szczegółowe

Pożyczkobiorca / (Pożyczkodawca)	Kwota pożyczki wg umowy	Wartość bilansowa	Oprocentowanie		Termin spłaty	Zabezpieczenia
			nominalne	efektywne		
PW Sp. jawna (PD7)	3 000	3 386	15,75%	15,31%	31.12.2026	bez zabezpieczeń
Centrum Praskie Koneser Sp. z o.o. (BBID)	203	298	15,00%	9,22%	31.12.2026	bez zabezpieczeń
Serenus Sp. z o.o. (BBID)	14 300	14 884	16,00%	15,81%	30.06.2027	bez zabezpieczeń
Centrum Praskie Koneser Sp. z o.o. Sp. jawna (BBID)	21 093	25 979	3,125%	2,840%	31.03.2030 (*)	bez zabezpieczeń
Wg stanu na dzień 30.06.2026		44 547				

(*) w dniu 25 września 2026 Pożyczkobiorca dokonał częściowej spłaty pożyczki w kwocie 2.164 tys. Euro (9.498 tys. złotych wg kursu z dnia 24 września 2026, tabela NBP nr 186/A/NBP/2026, 1 Euro = 4,39)

			nominalne	efektywne		
Centrum Praskie Koneser Sp. z o.o. (BBID)	203	283	15,00%	9,22%	31.12.2026	bez zabezpieczeń
PW Sp. jawna (PD7)	3 000	3 095	15,75%	13,56%	30.06.2026	bez zabezpieczeń
Serenus Sp. z o.o. (BBID)	6 883	7 584	16,00%	15,26%	31.12.2026	oświadczenie o poddaniu się egzekucji, przedwstępna umowa ustanowienia hipoteki oraz nieodwołalne pełnomocnictwo
Serenus Sp. z o.o. (BBID)	4 117	4 249	16,00%	15,22%	30.06.2027	bez zabezpieczeń
Centrum Praskie Koneser Sp. z o.o. Sp. jawna (BBID)	20 751	25 241	3,125%	2,78%	31.03.2030	bez zabezpieczeń
Wg stanu na dzień 31.12.2025		40 452				

7. Pozostałe aktywa finansowe wykazane w jednostkowym sprawozdaniu finansowym

Inwestycje długoterminowe	30.06.2026	31.12.2025
Pożyczki udzielone, w tym:	25 979	29 490
- dla Zarządu i Rady Nadzorczej	0	0
Razem	25 979	29 490

Inwestycje krótkoterminowe	30.06.2026	31.12.2025
Pożyczki udzielone, w tym:	16 006	8 300
- dla Zarządu i Rady Nadzorczej	0	0
Akcje i udziały wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	0	0
Razem	16 006	8 300

Udzielone pożyczki przez Jednostkę Dominującą – zbiorczo:

	30.06.2026	31.12.2025
Udzielone pożyczki, w tym:	107 400	103 205
- dla Zarządu i Rady Nadzorczej	0	0
Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości	65 415	65 415
Suma netto udzielonych pożyczek	41 985	37 790
- długoterminowe	25 979	29 490
- krótkoterminowe	16 006	8 300

Prezentacja zmiany utworzonych odpisów na aktywa finansowe przez Jednostkę Dominującą

Wyszczególnienie	R2M Sp. z o.o. Projekt Developerski 10 SKA	Łącznie
Stan odpisów aktualizujących wartość udzielonych pożyczek na 01.01.2026 r.	65 415	65 415
Zwiększenia, w tym:	0	0
Rozpoznanie strat kredytowych	0	0
Zmniejszenia w tym:	0	0
korekta prezentacji	0	0
Stan odpisów aktualizujących wartość udzielonych pożyczek na 30.06.2026 r.	65 415	65 415

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development SA ZA OKRES 01.01.2026 – 30.06.2026 R.
(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)

Udzielone pożyczki przez Jednostkę Dominującą – dane szczegółowe

Pożyczkobiorca	Kwota pożyczki wg umowy	Wartość bilansowa	Oprocentowanie		Termin spłaty	Zabezpieczenia
			nominalne	efektywne		
R2M Sp. z o.o. Projekt Developerski 10 Sp.k.	44 769	0	8%	8,00%	31.12.2026	bez zabezpieczeń
Centrum Praskie Koneser Sp. z o.o.	203	298	15,00%	9,22%	31.12.2026	bez zabezpieczeń
R3M Sp. z o.o. Projekt Developerski 5 Sp.k.	772	824	Wibor 6M + marża	11,73%	31.03.2027	bez zabezpieczeń
Serenus Sp. z o.o.	14 300	14 884	16,00%	15,81%	30.06.2027	bez zabezpieczeń
Centrum Praskie Koneser Sp. z o.o. Sp. jawna	21 093	25 979	3,125%	2,840%	31.03.2030 (*)	bez zabezpieczeń
Wg stanu na dzień 30.06.2026		41 985				

(*) w dniu 25 września 2026 Pożyczkobiorca dokonał częściowej spłaty pożyczki w kwocie 2.164 tys. Euro (9.498 tys. złotych wg kursu z dnia 24 września 2026, tabela NBP nr 186/A/NBP/2026, 1 Euro = 4,39)

Pożyczkobiorca	Kwota pożyczki wg umowy	Wartość bilansowa	Oprocentowanie		Termin spłaty	Zabezpieczenia
			nominalne	efektywne		
R3M Sp. z o.o. Projekt Developerski 5 Sp.k.	416	433	Wibor 6M + marża	12,43%	30.06.2026	bez zabezpieczeń
R2M Sp. z o.o. Projekt Developerski 10 Sp.k.	44 769	0	8%	8,00%	31.12.2026	bez zabezpieczeń
Centrum Praskie Koneser Sp. z o.o.	203	283	15,00%	9,22%	31.12.2026	bez zabezpieczeń
Serenus Sp. z o.o.	6 883	7 584	16,00%	15,26%	31.12.2026	oświadczenie o poddaniu się egzekucji, przedwstępna umowa ustanowienia hipoteki oraz nieodwołalne pełnomocnictwo
Serenus Sp. z o.o.	4 117	4 249	16,00%	15,22%	30.06.2027	bez zabezpieczeń
Centrum Praskie Koneser Sp. z o.o. Sp. jawna	20 751	25 241	3,125%	2,78%	31.03.2030	bez zabezpieczeń
Wg stanu na dzień 31.12.2025		37 790				

8. Zmiana wartości szacunkowych zapasów

Wyszczególnienie	30.06.2026	31.12.2025
Półprodukty i produkcja w toku	2 457	3 716
Produkty gotowe	0	0
Zapasy brutto	2 457	3 716
Odpis aktualizujący stan zapasów	351	351
Zapasy netto	2 106	3 365

Wykazane na dzień 30 czerwca 2026 odpisy na utratę wartości zapasów obejmują nakłady, na projekty których realizacja nie wyszła poza wstępną fazę analiz.

9. Zmiana wartości szacunkowych należności handlowych

Wyszczególnienie	30.06.2026	31.12.2025
Należności krótkoterminowe	5 871	2 926
- od jednostek powiązanych	4 796	402
- od pozostałych jednostek	1 075	2 524
Odpisy aktualizujące (wartość dodatnia)	653	428
Należności krótkoterminowe brutto	6 524	3 354

Zmiana stanu odpisów aktualizujących wartość należności:

Wyszczególnienie	Należności handlowe
Jednostki powiązane	
Stan odpisów aktualizujących wartość należności na 01.01.2026 r.	300
Zwiększenia, w tym:	225
- rozpoznanie strat kredytowych	225
- reklasyfikacja	0
Zmniejszenia w tym:	0
Stan odpisów aktualizujących wartość należności od jednostek powiązanych na 30.06.2026 r.	525
Jednostki pozostałe	
Stan odpisów aktualizujących wartość należności na 01.01.2026 r.	128
Zwiększenia, w tym:	0
- rozpoznanie strat kredytowych	0
Zmniejszenia w tym:	0
- reklasyfikacja	0
- rozwiązanie odpisów aktualizujących w związku ze spłatą należności	0
- zakończenie postępowań / spisanie należności	0
Stan odpisów aktualizujących wartość należności od jednostek pozostałych na 30.06.2026 r.	128
Stan odpisów aktualizujących wartość należności ogółem na 30.06.2026 r.	653

Na podstawie przeprowadzonej analizy ryzyka kredytowego zgodnie z wymogami MSSF 9 wysokość utworzonych wcześniej odpisów na straty kredytowe została zwiększona w odniesieniu do należności od stron powiązanych (konsolidowanych metodą praw własności).

W przypadku należności od podmiotów niepowiązanych analiza ryzyka kredytowego, w tym historii spłat uzyskanych po dniu bilansowym, pozwoliła na pozostawienie utworzonego w poprzednich okresach odpisu w dotychczasowej wartości.

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development SA ZA OKRES 01.01.2026 – 30.06.2026 R.
(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)

Bieżące i przeterminowane skonsolidowane należności handlowe na 30.06.2026 r.

Wyszczególnienie	Razem	Nie przeterminowane	Przeterminowanie w dniach				
			< 60 dni	61 – 90 dni	91 – 180 dni	181 – 360 dni	>360 dni
Jednostki powiązane konsolidowane metodą praw własności							
należności brutto	5 321	1 746	1 227	480	1 756	112	0
odpisy aktualizujące	525	413	0	0	0	112	0
należności netto	4 796	1 333	1 227	480	1 756	0	0
Jednostki pozostałe							
należności brutto	1 203	920	233	0	0	0	50
odpisy aktualizujące	128	68	10	0	0	0	50
należności netto	1 075	852	223	0	0	0	0
Ogółem							
należności brutto	6 524	2 666	1 460	480	1 756	112	50
odpisy aktualizujące	653	481	10	0	0	112	50
należności netto	5 871	2 185	1 450	480	1 756	0	0

Bieżące i przeterminowane jednostkowe należności handlowe Jednostki Dominującej na 30.06.2026 r.

Wyszczególnienie	Razem	Nie przeterminowane	Przeterminowanie w dniach				
			< 60 dni	61 – 90 dni	91 –180 dni	181 – 360 dni	>360 dni
Jednostki powiązane							
należności brutto	2 335	1686	158	361	13	112	5
odpisy aktualizujące	525	413	0	0	0	112	0
należności netto	1 810	1 273	158	361	13	0	5
Jednostki pozostałe							
należności brutto	731	731	0	0	0	0	0
odpisy aktualizujące	0	0	0	0	0	0	0
należności netto	731	731	0	0	0	0	0
Ogółem							
należności brutto	3 066	2 417	158	361	13	112	5
odpisy aktualizujące	525	413	0	0	0	112	0
należności netto	2 541	2 004	158	361	13	0	5

Na podstawie przeprowadzonej analizy ryzyka kredytowego zgodnie z wymogami MSSF 9 w Jednostce Dominującej utworzono odpis w wys. 225 tys. na szacowane straty kredytowe dotyczące należności od jednostek powiązanych.

W odniesieniu do należności od jednostek niepowiązanych na podstawie szczegółowej analizy sytuacji finansowej głównych odbiorców nie stwierdzono konieczności utworzenia odpisów i rozpoznania strat kredytowych.

Prezentacja wartości nominalnej oraz odpisu utworzonego na zakupione przez Jednostkę Dominującą wierzytelności.

Wartość brutto na początek okresu:	2 752
Otrzymane spłaty ponad cenę zakupu	0
Wartość brutto na koniec okresu:	2 752
Odpis na utratę wartości na początek okresu	2 752
Rozwiązanie odpisu rozpoznane jako przychody finansowe	0
Wysokość odpisu na koniec okresu	2 752
Wartość netto na koniec okresu	0

Całość zaprezentowanej powyżej należności jest objęta odpisem na utratę wartości. Odpis jest rozwiązywany na podstawie faktycznie otrzymanych spłat.

10. Odroczonego podatku dochodowego w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym

Ujemne różnice przejściowe będące podstawą do tworzenia aktywa z tytułu podatku odroczonego	31.12.2025	zwiększenia	zmniejszenia	30.06.2026
Rezerwa na pozostałe świadczenia pracownicze	57	0	-25	32
Rezerwa na naliczone odsetki od obligacji	1 802	2 495	-2 795	1 502
Naliczone odsetki od otrzymanych pożyczek	1 201	560	-757	1 004
Pozostałe rezerwy	1 077	151	-175	1 053
Odpis na utratę wartości pozostałych aktywów	6 000	0	0	6 000
Suma ujemnych różnic przejściowych	10 137	3 206	-3 752	9 591
stawka podatkowa	19%	19%	19%	19%
Aktywa z tytułu odroczonego podatku	1 926	609	-713	1 822

Dodatnie różnice przejściowe będące podstawą do tworzenia rezerwy z tytułu podatku odroczonego	31.12.2025	zwiększenia	zmniejszenia	30.06.2026
Naliczone odsetki od udzielonych pożyczek	4 798	1 648	-1 485	4 961
Suma dodatnich różnic przejściowych	4 798	1 648	-1 485	4 961
stawka podatkowa	19%	19%	19%	19%
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego na koniec okresu:	912	313	-282	943

Aktywa/Rezerwa netto z tytułu podatku odroczonego

Wyszczególnienie	30.06.2026	31.12.2025
Aktywo z tytułu podatku odroczonego	1 822	1 926
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego – działalność kontynuowana	942	912
Aktywa/Rezerwa netto z tytułu podatku odroczonego	880	1 014

11. Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne

	30.06.2026	31.12.2025
Rezerwy na pozostałe świadczenia - premie	32	57
Razem, w tym:	32	57
- długoterminowe	0	0
- krótkoterminowe	32	57

Zmiana stanu rezerw na świadczenia emerytalne i podobne

	Rezerwy na odprawy emerytalne i rentowe	Rezerwy na nagrody jubileuszowe	Rezerwy na urlopy wypoczynkowe	Rezerwy na pozostałe świadczenia pracownicze
Stan na 01.01.2026				57
Utworzenie rezerwy				0
Koszty wypłaconych świadczeń				25
Rozwiązanie rezerwy				0
Stan na 30.06.2026, w tym:	0	0	0	32
- długoterminowe				0
- krótkoterminowe				32

Powyższe tabele zawierają również rezerwy wykazane w jednostkowym sprawozdaniu finansowym.

12. Pozostałe rezerwy

	30.06.2026	31.12.2025
Rezerwy na naprawy gwarancyjne oraz zwroty	1 324	1 324
Rezerwa na roszczenia podwykonawców i nabywców	699	730
Stan na 30.06.2026, w tym:	2 023	2 054
- długoterminowe	1 324	1 324
- krótkoterminowe	699	730

Zmiana stanu pozostałych rezerw

Wyszczególnienie	Rezerwy na naprawy gwarancyjne oraz zwroty	Rezerwa na roszczenia	Pozostałe rezerwy	Ogółem
Stan na 01.01.2026	1 324	730	0	2 054
Utworzenie rezerwy	0	0	0	0
Wykorzystane	0	31	0	31
Reklasyfikacja na zobowiązania	0	0	0	0
Stan na 30.06.2026, w tym:	1 324	699	0	2 023
- długoterminowe	1 324	0	0	1 324
- krótkoterminowe	0	699	0	699

W trakcie prezentowanego okresu tj. od 1 stycznia do 30 czerwca 2026 zmniejszenie salda wykazywanych powyżej rezerw wynikało z rozpoznania zaakceptowanych kosztów roszczeń.

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development SA ZA OKRES 01.01.2026 – 30.06.2026 R.
(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)

VIII. SEGMENTY OPERACYJNE

Z uwagi na indywidualny charakter prowadzonych w ramach Grupy projektów, najbardziej uzasadnionym kryterium wyodrębnienia segmentów operacyjnych jest podział na poszczególne spółki lub grupy spółek prowadzące konkretne projekty. Tam, gdzie to uzasadnione zaawansowaniem projektu, segmenty operacyjne nieosiągające wyznaczonych w MSSF 8 „Segmenty Operacyjne” kryteriów są prezentowane, gdyż zdaniem kierownictwa Grupy takie informacje mogą być przydatne dla użytkownika sprawozdań finansowych.

Skonsolidowane segmenty operacyjne wg stanu na 30.06.2026								Wyłączenia i korekty konsolidacyjne	Ogółem
		Roma Tower	Centrum Praskie Koneser	PD7	Juvenes Projekt	BBID	Pozostałe		
Przychody ze sprzedaży wyrobów i usług	Sprzedaż na rzecz podmiotów spoza grupy	0	0	100	2 124	1 662	0	0	3 886
	Sprzedaż między segmentami	0	0	5 756	1 656	1 856	103	-3 577	5 794
Udział w wyniku spółek stowarzyszonych		-396	4 252	0	0	0	-204	0	3 652
Przychody finansowe, gł. z tyt. odsetek od pożyczek		0	0	290	0	2 060	7	-190	2 167
Zysk/ (strata) segmentu				-887	-292	-2 983	-686	3 824	-1 024
Aktywa ogółem		0	0	51 512	4 780	156 943	82 390	-41 484	254 141
Aktywa segmentu				51 512	4 780	156 943	82 390	-41 484	254 141
Aktywa nieprzypisane									0
Zobowiązania ogółem		0	0	34 651	1 431	66 203	94 987	-97 431	99 841
Zobowiązania segmentu		0	0	34 651	1 431	66 203	94 987	-97 431	99 841
Zobowiązania nieprzypisane									0

Grupa działa wyłącznie na terenie Polski i nie osiąga przychodów z innych regionów geograficznych. Podstawą do wydzielenia i prezentacji danej spółki jako oddzielnego segmentu są przychody ze sprzedaży produktów i usług wyliczone przed kalkulacją wyłączeń konsolidacyjnych.

IX. EMISJA, WYKUP I SPŁATA DŁUŻNYCH I KAPITAŁOWYCH PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH

1. Emisja dłużnych papierów wartościowych w skonsolidowanym i jednostkowym sprawozdaniu finansowym

Rodzaj emisji/seria	30.06.2026	31.12.2025
Obligacje 1-letnie	0	0
Obligacje 2-letnie	46 242	46 542
Obligacje 3-letnie	0	0
Razem zobowiązania z tytułu dłużnych papierów wartościowych	46 242	46 542
- długoterminowe	0	44 587
- krótkoterminowe	46 242	1 955

Wyszczególnienie	30.06.2026
Zobowiązanie z tyt. wyemitowanych obligacji na początek okresu	46 542
Wykup obligacji, spłata odsetek	-2 795
Naliczenie odsetek na koniec bieżącego okresu	2 495
Razem zobowiązania z tytułu dłużnych papierów wartościowych	46 242
- długoterminowe	0
- krótkoterminowe	46 242

Rodzaj papierów wartościowych na 30.06.2026 r.

określenie emisji; Emitent	Kwota nominalna	Data emisji	Data wykupu	Oprocentowanie		Wartość bilansowa
				nominalne	efektywne	
Obligacje 2-letnie, emisja z lutego 2025; BBI Development S.A.	44 740	2025.02.24	2027.02.24	WIBOR 6M+7,75%	12,63%	46 242
Razem						46 242

2. Emisja kapitałowych papierów wartościowych

Nie dotyczy

Zmiana stanu kapitału zakładowego

W prezentowanym okresie nie wystąpiła zmiana kapitału zakładowego jednostki dominującej.

X. INFORMACJA NA TEMAT ZACIĄGNIĘTYCH POŻYCZEK

Informacja na temat pożyczek zaciągniętych przez Grupę na dzień 30.06.2026

Wyszczególnienie	30.06.2026	31.12.2025
Kredyty bankowe	0	0
Pożyczki	42 530	41 425
- w tym od Zarządu i Rady Nadzorczej	0	0
- od podmiotów powiązanych	31 259	29 156
- od podmiotów niepowiązanych	11 271	12 269
Suma kredytów i pożyczek, w tym:	42 530	41 425
- długoterminowe	1 691	1 653
- krótkoterminowe	40 839	39 772

Nazwa banku /pożyczkodawcy	Kwota kredytu/pożyczki wg umowy [tys. PLN]	Kwota pozostała do spłaty [tys. PLN]	Efektywna stopa procentowa %	Termin spłaty	Zabezpieczenia
C-Invest Sp. z o.o.	6 763	7 159	9,20%	30.09.2026 (*)	brak
Entara Sp. z o.o. (d. Willet Sp z o.o.)	3 500	4 112	11,91%	31.10.2026	notarialne oświadczenie o poddaniu się egzekucji, poręczenie, zastaw rejestrowy na akcjach
Realty 4 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 7 SKA RT Spółka Jawna	23 458	29 568	13,25% - 15,25%	31.10.2026	brak
CPK Sp. z o.o. Sp.j.	500	556	3,13%	31.03.2030	brak
CPK Sp. z o.o. Sp.j.	954	1 135	WIBOR 3M + 2.4%	31.03.2030	brak
RAZEM	35 175	42 530			

(*) pożyczka została w całości spłacona w dniu 25 września 2026

W trakcie okresu objętego niniejszym śródrocznym skróconym sprawozdaniem żadna ze spółek należących do Grupy Kapitałowej nie naruszyła postanowień umów pożyczkowych

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development SA ZA OKRES 01.01.2026 – 30.06.2026 R.
(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)

Informacja na temat pożyczek zaciągniętych przez Jednostkę Dominującą na dzień 30.06.2026

Wyszczególnienie	30.06.2026	31.12.2025
Pożyczki	15 365	16 868
- od Zarządu i Rady Nadzorczej	0	0
- od podmiotów powiązanych	4 094	4 669
- od podmiotów niepowiązanych	11 271	12 199
Suma kredytów i pożyczek, w tym:	15 365	16 868
- długoterminowe	0	0
- krótkoterminowe	15 365	16 868

Nazwa banku /pożyczkodawcy	Kwota kredytu/pożyczki wg umowy [tys. PLN]	Kwota pozostała do spłaty [tys. PLN]	Efektywna stopa procentowa %	Termin spłaty	Zabezpieczenia
RM 3 Sp. z o.o. Projekt Developerski 6 Sp. k.	0	889	n/d	(**)	brak
Realty 4 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 7 SKA	0	3 050	n/d	(**)	brak
C-Invest Sp. z o.o.	6 763	7 159	9,20%	30.09.2026 (*)	brak
Entara Sp. z o.o. (d. Willet Sp z o.o.)	3 500	4 112	11,91%	31.10.2026	notarialne oświadczenie o poddaniu się egzekucji, poręczenie, zastaw rejestrowy na akcjach
Zarządzenie Sezam Sp. z o.o. Nowy Sezam Sp. komandytowa	130	155	9,29%	31.03.2027	prawo do ustanowienia zabezpieczeń
RAZEM	10 393	15 365			

(*) pożyczka została w całości spłacona w dniu 25 września 2026

(**) spłata w ciągu 30 dni od daty otrzymania wezwania od pożyczkodawcy

W trakcie okresu objętego niniejszym śródrocznym skróconym sprawozdanie Jednostka Dominująca nie naruszyła postanowień umów pożyczkowych.

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development SA ZA OKRES 01.01.2026 – 30.06.2026 R.
(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)

XI. ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU UMÓW LEASINGOWYCH

Poniższe tabele przedstawiają zobowiązania z tytułu obowiązujących na dzień bilansowy umów leasingowych gdzie Jednostka Dominująca i/lub inne spółki konsolidowane metodą pełną są stroną korzystającą.

Finansujący / Korzystający	Identyfikacja umowy	Wartość początkowa	Wartość początkowa (waluta)	Oznaczenie waluty
Nasza Symfonia Sp. z o.o. / Juvenes Projekt S.A.i Juvenes Serwis S.A.	umowy z 01.31.2025	2 062	489	Euro
BNP Paribas Lease Group Sp. z o.o. Juvenes Projekt Sp. z o.o.	Umowa nr TSO/2025/30361373 z 30.10.2025	199	199	PLN
BNP Paribas Lease Group Sp. z o.o. Juvenes Projekt Sp. z o.o.	Umowa nr TSO/2026/02294949 z 23.01.2026	31	31	PLN
Bletwood Investment Sp. z o.o. / BBI Development S.A.	aneks nr 3 do umowy z 30.06.2015	2 289	548	Euro
PKO Masterlease / BBI Development S.A.	Umowa nr 149665	369	369	PLN

Finansujący / Korzystający	Termin zakończenia umowy	Wartość zobowiązań na koniec okresu sprawozdawczego	Warunki przedłużenia umowy lub możliwość zakupu
Nasza Symfonia Sp. z o.o. / Juvenes Projekt S.A.i Juvenes Serwis S.A.	2030-01-31	1 565	brak uregulowań
BNP Paribas Lease Group Sp. z o.o. Juvenes Projekt Sp. z o.o.	2027-10-31	130	możliwość wykupu
BNP Paribas Lease Group Sp. z o.o. Juvenes Projekt Sp. z o.o.	2028-01-31	24	możliwość wykupu
Bletwood Investment Sp. z o.o. / BBI Development S.A.	2031-07-31	2 318	brak uregulowań
PKO Masterlease / BBI Development S.A.	2031-01-31	288	możliwość wykupu
Razem		4 325	

Wyszczególnienie	30.06.2026		31.12.2025	
	Oplaty minimalne	Wartość bieżąca opłat	Oplaty minimalne	Wartość bieżąca opłat
W okresie 1 roku	1 116	893	961	769
W okresie od 1 do 5 lat	3 763	3 386	3 660	3 253
Powyżej 5 lat	47	46	320	314
Minimalne opłaty leasingowe ogółem	4 926	4 325	4 941	4 336
Przyszły koszt odsetkowy	601	x	605	x
Wartość bieżąca minimalnych opłat leasingowych, w tym:	x	4 325	x	4 336
krótkoterminowe	x	893	x	769
długoterminowe	x	3 432	x	3 567

Poniższe zestawienie prezentuje wartości netto przedmiotów leasingu u poszczególnych korzystających

Wyszczególnienie	W odniesieniu do grup aktywów			Razem
	Prawa do użytkowania nieruchomości	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	
Sprzęt IT (zbiorczo)	0	195	0	195
samochód osobowy (BBID)	0	0	350	350
prawo użytkowania powierzchni biurowej (JP i JS)	1 478	0	0	1 478
prawo użytkowania powierzchni biurowej (BBID)	2 181	0	0	2 181
Wartość bilansowa netto przedmiotów leasingu	3 659	195	350	4 204

XII. WYPŁACONA (LUB ZADEKLAROWANA) DYWIDENDA ORAZ KALKULACJA ZYSKU NA AKCJĘ

Jednostka dominująca nie zadeklarowała ani nie wypłaciła w prezentowanym okresie dywidendy

Kalkulacja zysku (straty) przypadającego na 1 akcję

Liczba wyemitowanych akcji	01.01.2026 - 30.06.2026	01.01.2025 - 30.06.2025
Średnia ważona liczba akcji wykazana dla potrzeb wyliczenia wartości podstawowego zysku na jedną akcję w szt.	9 999 453	10 048 230
Efekt rozwodnienia liczby akcji zwykłych	0	0
Średnia ważona liczba akcji zwykłych wykazana dla potrzeb wyliczenia wartości rozwodnionego zysku na jedną akcję w szt.	9 999 453	10 048 230

Wyliczenie zysku (straty) na jedną akcję	01.01.2026 - 30.06.2026	01.01.2025 - 30.06.2025
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	-1 024	-3 294
Podstawowy zysk (strata) na akcję (PLN)	-0,10	-0,33
Rozwodniony zysk (strata) na akcję (PLN)	-0,10	-0,33
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej	0	0
Podstawowy zysk (strata) na akcję (PLN)	0	0
Rozwodniony zysk (strata) na akcję (PLN)	0	0

Informacja na temat wydatków na skup akcji własnych:

	30.06.2026	31.12.2025
Stan na początek okresu:	511	356
- zakupione w ciągu okresu	160	155
- rozliczenie umorzenia	0	0
Stan na koniec okresu:	671	511

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development SA ZA OKRES 01.01.2026 – 30.06.2026 R.
(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)

XIII. TRANSAKCJE Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI

Poniższa tabela przedstawia łączne kwoty transakcji zawartych z podmiotami powiązanymi konsolidowanymi metodą praw własności za bieżący i poprzedni rok obrotowy

Podmiot powiązany	Sprzedaż na rzecz podmiotów powiązanych		Zakupy od podmiotów powiązanych		Przychody z odsetek od podmiotów powiązanych		Koszty odsetkowe wobec podmiotów powiązanych		Należności od podmiotów powiązanych		Zobowiązania wobec podmiotów powiązanych	
	30.06.2026	30.06.2025	30.06.2026	30.06.2025	30.06.2026	30.06.2025	30.06.2026	30.06.2025	30.06.2026	31.12.2025	30.06.2026	31.12.2025
Jednostki stowarzyszone - transakcje z BBI Development S.A.												
Centrum Praskie Koneser Sp. z o.o. Sp.j.	0	0	0	0	323	317	0	0	0	0	0	0
Centrum Praskie Koneser Sp. z o.o.	0	0	0	0	15	15	0	0	0	0	0	0
PW Sp. z o.o.	759	859	0	0	0	0	0	0	1 131	451	0	0
PW Sp. z o.o. Sp. jawna	18	18	0	0	0	0	0	0	7	4	0	0
PW Sp. z o.o. Sp. jawna RT Sp. jawna	96	95	0	0	0	0	0	0	231	113	0	0
Projekt-Rybaki Łąnsk Sp. z o.o.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2	0	0
Projekt-Rybaki Łąnsk Sp. z o.o. Sp. jawna	7	7	0	0	0	0	0	0	2	2	0	0
Jednostki stowarzyszone - transakcje z Juvenes Projekt Sp. z o.o.												
PW Sp. z o.o. Sp. jawna	0	52	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
PW Sp. z o.o.	0	155	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Jednostki stowarzyszone - transakcje z Realty 4 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 7 S.K.A.												
PW Sp. z o.o. Sp. jawna	0	0	0	0	290	21	0	0	0	0	0	0
PW Sp. z o.o.	90	165	0	0	0	0	0	0	18	18	0	0
PW Sp. z o.o. Sp. jawna RT Sp. jawna	5 306	7 940	0	0	0	0	0	0	3 897	113	0	0
Realty 4 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 7 SKA RT Sp. jawna	0	0	0	0	0	0	1 610	1 260	0	0	29 568 (*)	27 504 (*)

(*) zobowiązanie wynikające z zaciągniętej pożyczki

Warunki transakcji z podmiotami powiązanymi

Transakcje pomiędzy podmiotami powiązanymi odbyły się na warunkach równorzędnych z tymi, które obowiązują w transakcjach zawartych na warunkach rynkowych.

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development SA ZA OKRES 01.01.2026 – 30.06.2026 R.
(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)

Pożyczki udzielone oraz inne transakcje zawarte z osobami powiązanymi w rozumieniu MSR 24 w okresie od 1 stycznia do 30 czerwca 2026

Grupa nie udzielała pożyczek członkom Zarządu i członkom Rady Nadzorczej jednostki dominującej oraz żadnym podmiotom z nimi powiązanym.

Poniższa tabela przedstawia podsumowanie transakcji dotychczas zawartych z osobami powiązanymi w rozumieniu MSR 24 oraz łączną wartość transakcji wynikających z tych umów w okresie od 1 stycznia do 30 czerwca 2026 roku.

Strona transakcji – spółka z Grupy BBID	Strona transakcji – podmiot powiązany	Opis transakcji	Łączna wartość umowy w PLN - brutto (w nawiasach netto)
Juvenes Projekt Sp z o.o.	Podmiot powiązany z niektórymi członkami zarządu	Najem przez Juvenes Projekt Sp z o.o. powierzchni biurowej	566.203,80 zł (459.801,45 zł netto)
Juvenes Projekt Sp z o.o.	Członek zarządu Krzysztof Tyszkiewicz	usługi projektowe	258.300,00 zł (210.000,00 zł netto)
Juvenes Projekt Sp z o.o.	Członek zarządu Piotr Litwiński	Usługi doradcze	125.460,00 zł (102.000,00 zł netto)
Juvenes-Serwis Sp z o.o.	Podmiot powiązany z niektórymi członkami zarządu	Najem przez Juvenes-Serwis Sp z o.o. powierzchni biurowej	58.172,24 zł (47.294,50 zł netto)
PD6	Członek zarządu Piotr Litwiński	Usługi doradcze	15.990,00 zł (13.000,00 zł netto)
PD6	Członek zarządu Krzysztof Tyszkiewicz	Usługi doradcze	3.075,00 zł (2.500,00 zł netto)
PD6	Członek zarządu Michał Skotnicki	Usługi doradcze	35.055,00 zł (28.500,00 zł netto)
PD4	Członek zarządu Rafał Szczepański	Usługi doradcze	127.920,00 zł (104.000,00 zł netto)
PD4	Członek zarządu Michał Skotnicki	Usługi doradcze	51.660,00 zł (42.000,00 zł netto)
PD4	Członek zarządu Piotr Litwiński	Usługi doradcze	7.995,00 zł (6.500,00 zł netto)
PD7	Członek zarządu Rafał Szczepański	Usługi doradcze	288.435,00 zł (234.500,00 zł netto)
PD7	Członek zarządu Piotr Litwiński	Usługi doradcze	253.380,00 zł (206.000,00 zł netto)
PD7	Członek zarządu Michał Skotnicki	Usługi doradcze	290.895,00 zł (236.500,00 zł netto)
PD7	Członek zarządu Krzysztof Tyszkiewicz	Usługi doradcze	181.425,00 zł (147.500,00 zł netto)
Złota 44	Członek zarządu Piotr Litwiński	Usługi doradcze	14.145,00 zł (11.500,00 zł netto)
Złota 44	Członek zarządu Michał Skotnicki	Usługi doradcze	70.110,00 zł (57.000,00 zł netto)
Złota 44	Członek zarządu Rafał Szczepański	Usługi doradcze	26.445,00 zł (21.500,00 zł netto)
Złota 44	Członek zarządu Krzysztof Tyszkiewicz	Usługi doradcze	0,00 zł. (0,00 zł. netto)

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development SA ZA OKRES 01.01.2026 – 30.06.2026 R.
(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)

Następująca tabela przedstawia łączne kwoty transakcji zawartych przez BBI Development S.A. (Jednostkę Dominującą) za bieżący i poprzedni rok obrotowy

Podmiot powiązany	Sprzedaż na rzecz podmiotów powiązanych		Zakupy od podmiotów powiązanych		Przychody z odsetek od podmiotów powiązanych		Koszty odsetkowe wobec podmiotów powiązanych		Należności od podmiotów powiązanych		Zobowiązania wobec podmiotów powiązanych	
	30.06.2026	30.06.2025	30.06.2026	30.06.2025	30.06.2026	30.06.2025	30.06.2026	30.06.2025	30.06.2026	31.12.2025	30.06.2026	31.12.2025
Znaczący inwestor - nie występuje												
Jednostki zależne:											0	0
Realty 3 Management Sp. z o.o. PD 3 Sp.k.	0	0	0	0	0	0	0	0	1	2	0	0
Realty 4 Management Sp. z o.o. PD 4 Sp.k.	52	52	0	0	0	0	0	0	31	31	0	0
Realty 3 Management Sp. z o.o. PD 5 Sp.k.	0	0	0	0	35	0	0	0	0	1	0	0
Realty 3 Management Sp. z o.o. PD 6 Sp.k.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0
Realty 4 Management Sp. z o.o. PD 7 SKA	841	756	360	360	0	0	0	260	852	501	221	222
Realty 2 Management Sp. z o.o. PD 10 Sp.k.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0
Realty 2 Management Sp. z o.o.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0
Realty 3 Management Sp. z o.o.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0
Realty 4 Management Sp. z o.o.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0
Juvenes-Projekt Sp. z o.o.	62	63	0	0	0	0	0	0	64	52	0	0
Juvenes-Serwis Sp. z o.o.	7	7	0	0	0	0	0	0	6	6	0	0
Zarządzanie Sezam Sp. z o.o.	0	0	0	0	0	0	0	0	5	5	0	0
Zarządzanie Sezam Sp. z o.o. Nowy Sezam Sp.k.	4	4	0	0	0	0	6	7	2	2	1 000	1 000
Projekt-Rybaki Łańsk Sp. z o.o. Sp. k.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0
Złota 44 Sp. z o.o.	9	9	0	0	0	0	0	0	3	2	0	0
Jednostki stowarzyszone w których Emitent jest współnikiem (*):												
Centrum Praskie Koneser Sp. z o.o. Sp.j.	0	0	0	0	323	317	0	0	0	0	0	0
Centrum Praskie Koneser Sp. z o.o.	0	0	0	0	15	15	0	0	0	0	0	0
PW Sp. z o.o.	759	859	0	0	0	0	0	0	1 131	451	0	0
PW Sp. z o.o. Sp. jawna	18	18	0	0	0	0	0	0	7	4	0	0
PW Sp. z o.o. Sp. jawna RT Sp. jawna	96	95	0	0	0	0	0	0	231	113	0	0
Projekt-Rybaki Łańsk Sp. z o.o.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2	0	0
Projekt-Rybaki Łańsk Sp. z o.o. Sp. jawna	7	7	0	0	0	0	0	0	2	2	0	0

(*) Wykazano spółki w których BBI Development S.A. ma zarówno pośredni jak i bezpośredni udział.

XIV. NIESPŁACONE POŻYCZKI LUB NARUSZENIE POSTANOWIEŃ UMOWY POŻYCZKOWEJ, W SPRAWACH KTÓRYCH NIE PODJĘTO ŻADNYCH DZIAŁAŃ NAPRAWCZYCH ANI PRZED OSTATNIM DNIEM OKRESU SPRAWOZDAWCZEGO ANI W TYM DNIU

Nie występują.

XV. ZMIANA ZOBOWIĄZAŃ WARUNKOWYCH LUB AKTYWÓW WARUNKOWYCH, KTÓRE NASTĄPIŁY OD CZASU ZAKOŃCZENIA OSTATNIEGO ROKU OBROTOWEGO

Zobowiązania warunkowe

Jednostka dominująca jest stroną zobowiązaną w ramach gwarancji bankowej udzielonej przez mBank S.A. Gwarancja dotyczy płatności za wynajmowaną powierzchnię biurową, kwota gwarancji: 67.528,02 Euro. Beneficjentem gwarancji jest Bletwood Investment Sp. z o.o. Zabezpieczeniem gwarancji jest kaucja (32.850 zł) oraz weksel.

Aktywa warunkowe

Nie występują ani w jednostkowych ani w skonsolidowanych sprawozdaniach finansowych.

Poczynione zobowiązania na rzecz zakupu rzeczowych aktywów trwałych

Nie występują ani w jednostkowych ani w skonsolidowanych sprawozdaniach finansowych.

XVI. UJAWNIECIA DOTYCZĄCE ISTOTNYCH POZYCJI SKONSOLIDOWANEGO RACHUNKU ZYSKÓW I STRAT

1. Prezentacja przychodów z podstawowej działalności Grupy Kapitałowej

Wyszczególnienie	01.01.2026 - 30.06.2026	01.01.2025 - 30.06.2025
Działalność kontynuowana		
Przychody z umów z klientami dotyczące sprzedaży lokali i pozostałych powierzchni	0	0
Przychody ze świadczenia usług	9 680	13 732
w tym przychody z realizacji umów z klientami zgodnie z MSSF 15)	3 265	4 492
SUMA przychodów ze sprzedaży	9 680	13 732

Zmiana stanu aktywów z tyt. umów przychodowych	01.01.2026 - 30.06.2026	01.01.2025 - 30.06.2025
Stan na początek okresu	0	0
Utworzenie aktywów na niezafakturowane przychody	0	0
Rozwiązanie aktywa z tyt. zafakturowania przychodów	0	0
Stan na koniec okresu	0	0

2. Prezentacja przychodów finansowych Grupy Kapitałowej

Wyszczególnienie	01.01.2026 - 30.06.2026	01.01.2025 - 30.06.2025
Odsetki od udzielonych pożyczek	1 863	2 167
Rozwiązanie odpisów aktualizujących wartość udzielonych pożyczek	0	0
Nadwyżka dodatnich różnic kursowych	269	153
Odsetki na rachunkach bankowych i inne	35	50
Razem	2 167	2 370

3. Prezentacja kosztów finansowych Grupy Kapitałowej

Wyszczególnienie	01.01.2026 - 30.06.2026	01.01.2025 - 30.06.2025
Koszty z tytułu odsetek od obligacji	2 495	2 732
Koszty z tytułu odsetek od pożyczek i poz. zobowiązań	2 210	2 070
Koszty z tytułu odsetek od leasingu	92	76
Nadwyżka ujemnych różnic kursowych	495	136
Straty z tytułu oczekiwanych strat kredytowych	225	47
Aktualizacja wartości udzielonych pożyczek		0
Pozostałe	5 517	5 061

XVII. UJAWNIEŃ DOTYCZĄCE ISTOTNYCH POZYCJI RACHUNKU ZYSKÓW I STRAT JEDNOSTKI DOMINUJĄCEJ

1. Prezentacja przychodów z podstawowej działalności Jednostki Dominującej

Przychody z umów z klientami - wyszczególnienie	01.01.2026 - 30.06.2026	01.01.2025 - 30.06.2025
Przychody z tytułu usług zarządzania projektami deweloperskimi	2 323	2 471
Przychody z tytułu wsparcia sprzedaży w projektach deweloperskich	922	692
Przychody z tytułu usług administracyjnych i pozostałych	273	369
SUMA przychodów z umów z klientami	3 518	3 532

2. Prezentacja przychodów finansowych Jednostki Dominującej

Wyszczególnienie	01.01.2026 - 30.06.2026	01.01.2025 - 30.06.2025
Odsetki od udzielonych pożyczek	1 608	1 688
Rozwiązanie odpisów aktualizujących wartość udzielonych pożyczek	0	0
Rozwiązanie odpisu aktualizującego wartość nabytych wierzytelności	0	0
Nadwyżka dodatnich różnic kursowych	269	0
Przychody z dywidend i udziałów w zyskach	0	0
Odsetki na rachunkach bankowych i inne	33	47
Razem	1 910	1 735

3. Prezentacja kosztów finansowych Jednostki Dominującej

Wyszczególnienie	01.01.2026 - 30.06.2026	01.01.2025 - 30.06.2025
Koszty z tytułu odsetek od obligacji	2 495	2 732
Koszty z tytułu odsetek od pożyczek i poz. zobowiązań	568	1 012
Koszty z tytułu odsetek od leasingu	40	10
Nadwyżka ujemnych różnic kursowych	0	98
Aktualizacja wartość inwestycji w jednostkach zależnych	694	0
Straty z tytułu oczekiwanych strat kredytowych	225	47
Razem	4 022	3 899

Aktualizacja wartość inwestycji w podziale na poszczególne jednostki zależne	01.01.2026 - 30.06.2026	01.01.2025 - 30.06.2025
Złota 44 Sp. z o.o.	562	0
Realty 2 Management Sp z o.o.	61	0
Realty 3 Management Sp z o.o.	71	0
Razem	694	0

XVIII. INSTRUMENTY FINANSOWE – INFORMACJE NA TEMAT WARTOŚCI GODZIWEJ

AKTYWA FINANSOWE	Wartość bilansowa		Wartość godziwa		Kategoria instrumentów finansowych
	30.06.2026	31.12.2025	30.06.2026	31.12.2025	
Pozostałe aktywa finansowe długoterminowe, w tym:	26 029	29 540	26 029	29 540	
- pożyczki udzielone	25 979	29 490	25 979	29 490	wyceniane w zamortyzowanym koszcie
- zaliczki na poczet nabycia akcji i inne aktywa finansowe	50	50	50	50	
Pozostałe aktywa finansowe krótkoterminowe, w tym:	18 568	10 962	18 568	10 962	
- pożyczki udzielone	18 568	10 962	18 568	10 962	wyceniane w zamortyzowanym koszcie
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	3 794	16 580	3 794	16 580	

ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE	Wartość bilansowa		Wartość godziwa		Kategoria instrumentów finansowych
	30.06.2026	31.12.2025	30.06.2026	31.12.2025	
Oprocentowane zobowiązania finansowe, w tym:	93 097	92 303	93 097	92 303	
- długoterminowe oprocentowane wg zmiennej stopy procentowej	1 690	1 653	1 690	1 653	wyceniane w zamortyzowanym koszcie
- krótkoterminowe oprocentowane wg zmiennej stopy procentowej	40 840	39 772	40 840	39 772	
- długoterminowa część zobowiązania z tytułu emisji obligacji	0	44 587	0	44 587	
- krótkoterminowa część zobowiązania z tytułu emisji obligacji	46 242	1 955	46 242	1 955	
- zobowiązania leasingowe (łącznie)	4 325	4 336	4 325	4 336	
Pozostałe zobowiązania długoterminowe, w tym:	0	0	0	0	
- pozostałe zobowiązania - nieoprocentowane	0	0	0	0	wyceniane w zamortyzowanym koszcie
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	4 365	4 487	4 365	4 487	wyceniane w zamortyzowanym koszcie

Grupa nie planuje sprzedaży wykazanych powyżej instrumentów finansowych w perspektywie 12 miesięcy od ostatniego dnia okresu sprawozdawczego tj. po 30 czerwca 2026.

XIX. ZMIANY W STRUKTURZE GRUPY KAPITAŁOWEJ I JEDNOSTEK GOSPODARCZYCH WCHODZĄCYCH W JEJ SKŁAD DOKONANE W OKRESIE OD 1 STYCZNIA DO 30 CZERWCA 2026 R.

W okresie od 1 stycznia 2026 do 30 czerwca 2026 nie wystąpiły istotne zmiany w strukturze Grupy Kapitałowej.

XX. ROZLICZENIA Z TYTUŁU SPRAW SĄDOWYCH

Wg najlepszej wiedzy Emitenta, na dzień zatwierdzenia do publikacji niniejszego sprawozdania finansowego żadna ze spółek wchodzących w skład Grupy Kapitałowej nie stała się stroną żadnego nowego, istotnego z punktu widzenia aktywów Grupy, postępowania sądowego. Za „istotny” przyjęto wartość sporu przekraczającą 1 mln zł.

Zaawansowanie postępowań sądowych opisanych w Skonsolidowanym Sprawozdaniu Finansowym Grupy Kapitałowej za okres kończący się 31 grudnia 2025 roku, opublikowanym w dniu 29 kwietnia 2026 nie uległo zmianie.

XXI. ZDARZENIA PO DACIE BILANSU

W dniu 3 września 2026 r. spółka stowarzyszona – Centrum Praskie „KONESER” sp. z o.o. sp. j. („CPK”), realizująca projekt deweloperski pod nazwą „Centrum Praskie KONESER” w Warszawie przy ul. Żąbkowskiej (dalej: „Projekt”), zawarła z Bankiem Polska Kasa Opieki S.A. („Bank”) aneks do umowy kredytu zawartej w dniu 10 listopada 2016 r. („Aneks”).

Na podstawie Aneksu kwota kredytu została zwiększona o dodatkową transzę finansowania uzupełniającego w wysokości 6 mln EUR, przeznaczoną, między innymi, na częściową spłatę pożyczek udzielonych wspólnikom Projektu. W dniu 25 września 2026 CPK dokonała spłaty pożyczki zaciągniętej od Jednostki Dominującej w wysokości 2.163,5 tys. Euro.

Do dnia publikacji niniejszego śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego nie wystąpiły inne zdarzenia, które nie zostałyby opisane w niniejszym sprawozdaniu, a które mogłyby w znaczący sposób wpłynąć na przyszłe wyniki finansowe Jednostki Dominującej lub Grupy Kapitałowej.

XXII. INFORMACJA NA TEMAT PŁYNNOŚCI JEDNOSTKI DOMINUJĄCEJ I GRUPY KAPITAŁOWEJ

Grupa Kapitałowa w ciągu ostatnich lat (2025 r. w porównaniu do 2024 r.) sukcesywnie poprawiała płynność (na dzień bilansowy 31.12.2025 r. występowała nadwyżka krótkoterminowych zobowiązań nad krótkoterminowymi aktywami w wysokości 13.119 tys. zł, co stanowiło znaczącą poprawę w stosunku na stan na koniec poprzedniego roku obrotowego 2024 r. – spadek z 70.544 tys. zł). Wg stanu na dzień 30 czerwca 2026 r. wystąpił wzrost poziomu zobowiązań krótkoterminowych w stosunku do końca 2025 roku do poziomu 92.340 tys. zł, na co w większości składają się wyemitowane przez Jednostkę Dominującą obligacje zmiennoprocentowe, których termin wykupu na dzień bilansowy jest krótszy niż 12 miesięcy (Jednostka Dominująca przyjmuje założenie zrolowania większości wspomnianych obligacji w terminie ich zapadalności). Powyższe spowodowało wzrost nadwyżki krótkoterminowych zobowiązań nad krótkoterminowymi aktywami na półroczu 2026 roku do kwoty 37.836 tys. zł na poziomie Jednostki Dominującej oraz 62.357 tys. zł na poziomie Grupy.

Grupa aktywnie monitoruje i zarządza płynnością, w szczególności przyspieszając terminy zwrotu należności bądź odpowiednio dostosowując terminy zapadalności zobowiązań, czego przykładem jest uzyskanie po dniu bilansowym (w dniu 25 września 2026 r.) przez Jednostkę Dominującą przedterminowej częściowej spłaty pożyczki ze spółki CPK Sp z o.o. Sp. jawna w łącznej kwocie 2.163,5 tys. EUR, z której większa część została przeznaczona na całkowitą spłatę zadłużenia Jednostki Dominującej wobec spółki C-Invest. Jednocześnie w planie płynności Grupy założone są wpływy w perspektywie do końca roku 2026 kolejnych transz środków z projektu Roma Tower, wymagalnych w związku z uruchomieniem kolejnej fazy realizacji przedsięwzięcia.

Obecna sytuacja płynnościowa nie stanowi w ocenie Emitenta zagrożenia dla kontynuacji działalności ani dla Jednostki Dominującej ani dla spółek należących do Grupy Kapitałowej.

Warszawa, 29 września 2026

Podpisy Członków Zarządu:

Michał Skotnicki

Rafał Szczepański

Piotr Litwiński

Krzysztof Tyszkiewicz

Podpis osoby sporządzającej sprawozdanie:

Marcin Rzeszutkowski